3. BAULICHE FESTSETZUNGEN

3.1 TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

3.1.1 ART UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG, BAUWEISE GRUNDSTÜCKSGRÖßE

3.1.1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG
ALLGEMEINES WOHNGEBIET (WA) NACH § 4 ABS. (1), (2), BAU NVO

3.1.1.2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG
GRUNDFLÄCHENZAHL GRZ 0.3
GESCHOßFLÄCHENZAHL GFZ 0.5

3.1.1.3 BAUWEISE OFFEN

3.1.1.4 GRUNDSTÜCKSGRÖßE MIND. 500 M²

3.1.2 GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGE
DIE GEBÄUDE SIND ARCHITEKTONISCH EINWANDFREI DURCHZUGESTALTEN, DABEI SIND FOLGENDE FESTSETZUNGEN ZU BEACHTEN

3.1.2.1 HAUPTGEBÄUDE

3.1.2.1.1 DACH:
SATTELDACH 25° - 30°
DACHDECKUNG, ROTE PFANNEN
TRAUFE, MIND. 0.80 M - MAX. 1.20 M
ORTGANG, MIND. 0.80 M - MAX. 1.50 M
BEI BALKON MAX. 2.00 M

- BEI II U. E + U DACHGAUPEN UNZULÄSSIG

- BEI E + D UND EINER DACHNEIGUNG VON MIND. 28° DACHGAUPEN ZULÄSSIG, PRO DACHFLÄCHE MAX. 2 GAUPEN, MINDESTENS 3,50 M VOM ORTGANG ENTFERNT. GRÖßE DER DACHGAUPEN MAX. 2.5 M² ANSICHTSFLÄCHE ALS GIEBELGAUPE

3.1.2.1.2 BAUKÖRPER: VERHÄLTNIS HAUSLÄNGE HAUSBREITE
MIND. 1.3 : 1.0
KEINE NISCHEN BZW. VOR- ODER RÜCKSPRÜNGE

BEI GELÄNDENEIGUNG VON MEHR ALS 1,50 M AUF DIE HAUSTIEFE IST DIE BAUFORM E + U ZU WÄHLEN.

KNIESTOCK:
BEI II ODER E + U KNIESTOCK 0.50 BIS OK PFETTE
BEI E + D KNIESTOCK 1.30 BIS OK PFETTE ZULÄSSIG

WANDHÖHE:
TALSEITIG ZUR NATÜRLICHEN GELÄNDEOBERKANTE
BEI II: H = 6,30 M
BEI E + D: H = 4,50 M

SOCKEL SICHTBAR ABGESETZT SIND UNZULÄSSIG, DER ANSTRICH IST IM GLEICHEN FARBTON WIE DIE FASSADE AUSZUFÜHREN.

BALKONE SIND ALS AUSKRAGENDE, VORGEHÄNGTE ODER VORGESTELLTE KONSTRUKTION ZULÄSSIG.

UNTERGEORDNETE ANBAUTEN WIE WINTERGÄRTEN, PERGOLEN ODER FREISITZ-ÜBERDACHUNGEN ZULÄSSIG

3.1.2.1.3 MATERIALVERWENDUNG:
FASSADE: SCHEIBENPUTZ, RIESELPUTZ
VERKLEIDUNGEN SIND NUR IN HOLZ ZULÄSSIG

3.1.2.1.4 FARBGEBUNG: PUTZFLÄCHEN WEIß BZW. ERDFARBENE GEBROCHENE TÖNE
HELLE HOLZLASUREN ODER HOLZ UNBEHANDELT
FENSTER, TÜREN, TORE: HELLE LASUREN ODER FARBTÖNE

3.1.2.2 NEBENGEBÄUDE: GARAGEN UND NEBENGEBÄUDE SIND IN DACHFORM, DACHEINDECKUNG UND DACHNEIGUNG DEM HAUPTGEBÄUDE ANZUPASSEN; BEI AN DER GRENZE ZUSAMMEN GEBAUTEN GARAGEN SIND DIESE EINHEITLICH ZU GESTALTEN.
ALLE NEBENANLAGEN WIE GARAGEN, HOLZLEGEN, ABSTELLRÄUME SIND IN EINEM NEBENGEBÄUDE UNTER EINHEITLICHEM DACH ZUSAMMENZUFASSEN.

3.1.2.3 TRAFOSTATION: SATTELDACH: 25 - 28°, NATURROTE PFANNDECKUNG
WANDVERKLEIDUNG: SENKRECHTE SÄGERAUHE STÜRZERSCHALUNG ODER PUTZSTRUKTUR MIT KLETTERPFLANZEN

3.1.2.4 GELÄNDE: BEI DEN ZUR STRAßE TIEFER LIEGENDEN GRUNDSTÜCKEN DARF ZWISCHEN STRAßE UND GEBÄUDE BIS AUF STRAßENNIVEAU AUFGEFÜLLT WERDEN.
ANSONSTEN SIND GELÄNDEÄNDERUNGEN VON MEHR ALS 30 CM HÖHENUNTERSCHIED UNZULÄSSIG. DABEI SIND SCHARFE BÖSCHUNGSKANTEN ZU VERMEIDEN.
ZU JEDEM BAUANTRAG IST EIN GELÄNDEQUERSCHNITT EINZUREICHEN, DER DEN ANSCHLUß ZUR STRAßE, DIE HÖHENLAGE DES EINGANGS UND DEN GEPLANTEN GELÄNDEVERLAUF AUF DEM GRUNDSTÜCK DARSTELLT. DER URSPRÜNGLICHE GELÄNDEVERLAUF IST EBENFALLS DARZUSTELLEN.

3.1.2.5 EINGÄNGE: DIE HAUSEINGÄNGE DÜRFEN MAXIMAL 20 CM ÜBER DEM NATÜRLICHEN BODEN BZW. STRAßENOBERKANTE ODER DER VON DER GENEHMIGUNGSBEHÖRDE FESTGELEGTEN GELÄNDEOBERKANTE LIEGEN.

3.1.2.6 ZUFAHRTEN: BEFESTIGUNG MIT GRANITPFLASTER, BETONKLEINPFLASTER, WASSERGEBUNDENE DECKEN ZULÄSSIG, SCHWARZDECKEN UNZULÄSSIG, HOCHBORDE ALS EINFASSUNGEN UNZULÄSSIG.

3.1.2.7 STELLPLÄTZE: ZUSÄTZLICHE STELLPLÄTZE WERDEN NUR ZUGELASSEN MIT RASENFUGENPFLASTER ODER RASENGITTERSTEINEN, SIE SIND AUF DEN PRIVATEN GRUNDSTÜCKEN UNTERZUBRINGEN.

3.1.2.7 EINFRIEDUNG: ZUM ÖFFENTLICHEN STRAßENRAUM NUR SENKRECHTER HOLZLATTENZAUN NATURBELASSEN BZW. HELL BIS HELLBRAUN LASIERT ZULÄSSIG ZAUNFELDER VOR PFOSTEN DURCHLAUFEND, ZAUNSOCKEL SIND NICHT ZULÄSSIG, ZAUNHÖHE VON 0.80 - 1 M. ZUSÄTZLICH SIND BEI DEN SEITLICHEN EINFRIEDUNGEN MASCHENDRAHTZÄUNE MIT NATÜRLICHER HINTERPFLANZUNG ZULÄSSIG HÖHE DER ZÄUNE 1 M. DAS EINFRIEDUNGSVERBOT DER STRAßENRAUMFLÄCHEN AUF PRIVATGRUNDSTÜCKEN IST UNBEDINGT EINZUHALTEN. DER MINDESTABSTAND DES VERBOTES ZUM FAHRBAHNRAND BETRÄGT 1.50 M

3.1.2.8 STÜTZMAUERN: STÜTZMAUERN SIND AUF GRUND DER GELÄNDE SITUATION NICHT NOTWENDIG UND DESHALB UNZULÄSSIG.

3.1.2.9 SCHALLSCHUTZMAßNAHMEN:
ZUM SCHUTZE DER BEWOHNER VOR VERKEHRSLÄRM VON DER ST 2134 SIND DIE RUHE- UND SCHLAFRÄUME DER PARZELLEN 4 - 7 UND 16 - 19 AN DEN STRAßENABGEWANDTEN SEITEN EINZUPLANEN.

3.1.3 DULDUNGSPFLICHTEN:

3.1.3.1 LEITUNGSRECHTE FÜR GEMEINDE:
DIE IM BEBAUUNGSPLAN DARGESTELLTEN FLÄCHEN MIT ZAUNVERBOT ENTLANG DER ERSCHLIEßUNGSSTRAßEN SIND MIT EINEM LEITUNGSRECHT ZU GUNSTEN DER GEMEINDE KIRCHBERG MIT DIENSTBARKEIT ZU BELASTEN. NOTWENDIGE VER- UND ENTSORGUNGSLEITUNGEN IN RÜCKWÄRTIGEN GRUNDSTÜCKSBEREICHEN SIND EBENFALLS DURCH DIENSTBARKEITEN ZU GUNSTEN DER GEMEINDE KIRCHBERG ABZUSICHERN.

3.1.3.2 DULDUNGSPFLICHT ÖFFENTLICHER PFLANZUNGEN:
DIE BEPFLANZUNG DER ÖFFENTLICHEN GRÜNSTREIFEN UND DER DURCH PFLANZGEBOT FESTGESETZTEN PRIVATGRÜNFLÄCHEN UND DEREN AUSWIRKUNGEN AUF DIE GRUNDSTÜCKE SIND ZU DULDEN. DIE PFLEGE DIESER STREIFEN HAT DER GRUNDSTÜCKSEIGENTÜMER BZW. DER GRUNDSTÜCKSANGRENZER ZU ÜBERNEHMEN.

3.1.3.3 DULDUNGSPFLICHT LANDWIRTSCHAFTLICHER NUTZUNG:
DIE DURCH ORDNUNGSGEMÄßE BEWIRTSCHAFTUNG DER ANGRENZENDEN LANDWIRTSCHAFTLICHEN NUTZFLÄCHEN AUFTRETENDEN IMMISSIONEN SIND ZU DULDEN.